

Gemeinde Altenhagen

Begründung

zur Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für die Ortslage Neuenhagen

1. Aufstellungsbeschluß, Planungskonzept

Die Gemeinde Altenhagen hat in der Sitzung am 25.07.1994 beschlossen eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für die Ortslage Neuenhagen aufzustellen.

Der Satzungsbereich umfaßt die gesamte Ortslage Neuenhagen. Die Erschließung ist über die vorhandene Straße (Ortsdurchfahrt) gesichert.

Durch die Aufstellung dieser Satzung sollen die planungsgerechten Voraussetzungen für eine bauliche Abrundung der bestehenden Bebauung geschaffen werden. Durch die Festlegung des überbauten Bereiches soll eine bauliche Verdichtung ermöglicht werden, um dem Wohnungsbedarf zu entsprechen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenhagen sind im Satzungsbereich Kleinsiedlungsgebiete und Wohnbauflächen dargestellt, so daß die Aufstellung dieser Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbart ist.

2. Bauliche und sonstige Nutzung

Um eine Einfügung der zukünftigen Bebauung in die vorhandene Bausubstanz zu sichern, wird die Satzung durch einige Festsetzungen nach § 9 BauBG ergänzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch entsprechende Baugrenzen festgesetzt, um verbindliche Vorgaben für die Überbauung der jeweiligen Grundstücksteile zu schaffen. In Anlehnung an die Baunutzungsverordnung wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Geschoßflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse der vorhandenen Umgebungsbebauung bestimmt.

Um eine optimale Nutzung der Dachgeschosse zu ermöglichen, wird eine eingeschossige Bauweise mit Dachausbau festgesetzt, wobei das ausgebaute Dachgeschoß mit geneigten Dachflächen auszuführen ist, so daß die neue Bebauung hinsichtlich der äußeren Gestaltung der vorhandenen eingeschossigen Bebauung entspricht.

3. Ver- und Entsorgung, Altlasten

Die Ver- und Entsorgung des Satzungsbereiches wird wie bisher durch die zuständige Versorgungsträger sichergestellt.

...

Die anfallenden Abwasser werden entsprechend § 7a des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.1986 (BG BL. 1 S. 1529) in Verbindung mit der Abwasserherkunftsvreordnung vom 3.07.1987 (BG BL. 1 S. 1578) in bestehende Abwasseranlagen entsorgt.

Für zukünftige Bebauungen sind die Abwässer in vollbiologische Kleinkläranlagen zur ordnungsgemäßen Entsorgung einzuleiten.

Innerhalb dieser Satzungsgebiete sind Altablagerungen, Altstandorte oder Altlasten nicht bekannt.

Ausgleichsmaßnahmen

Mit der erweiterten Abrundung gemäß § 4 Abs 2a BauGB - MaßnahmenG ist die Möglichkeit der Einrichtung von Außenbereichsflächen für eine Wohnbebauung gegeben. Auf Grund dieser Satzung sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 8 Abs 1 sind Eingriffe in die Natur und Landschaft mit geeigneten Maßnahmen auszugleichen.

Nach dem Hessischen Modell soll nachfolgend der Ausgleich dargestellt werden.

Typ Nr.	Flächenanteil (m ²) je Biotoptyp	Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwert- liste	Wert- punkte	Biotop- wert
---------	---	--	-----------------	-----------------

Vor der Baumaßnahme

11.222	ca. 6297 m ²	Nutzgarten	25	157.425
06.910	ca. 3540 m ²	Wirtschaftswiese	21	74.340
	<u>9837 m²</u>			<u>231.765</u>

Nach der Baumaßnahme

10.510	3935 m ²	versiegelte Fläche da 6R2 0,4	3	11.805
11.223	5902 m ²	Gartenfläche	20	118.040
				<u>129.845</u>
		- 101.920 Differenzpunkte		

Ausgleichsmaßnahmen

02.400	1600 m ²	Heckenpflanzung mit integrierten Baumbestand(4 m Breit)	27	43.200
04.310	945 m ²	Alleepflanzung Kronenansatz 1.50m	31	29.295
				<u>72.496</u>
		- 29.425 Differenzpunkte		

Als Ausgleich für die Versiegelung durch die erweiterte Abrundung gemäß § 4 Abs 2a BauGB-MaßnahmenG ist feldseitig auf dem Grundstück vom Bauherren eine 4 m breite Schutzhecke mit integrierten Baumbestand anzulegen und dauerhaft zu erhalten sowie eine Alleepflanzung (Esche, Linde) am Landweg nach Gützkow und eine einseitige Bepflanzung (Linde) der Landesstraße in Richtung Altenhagen.

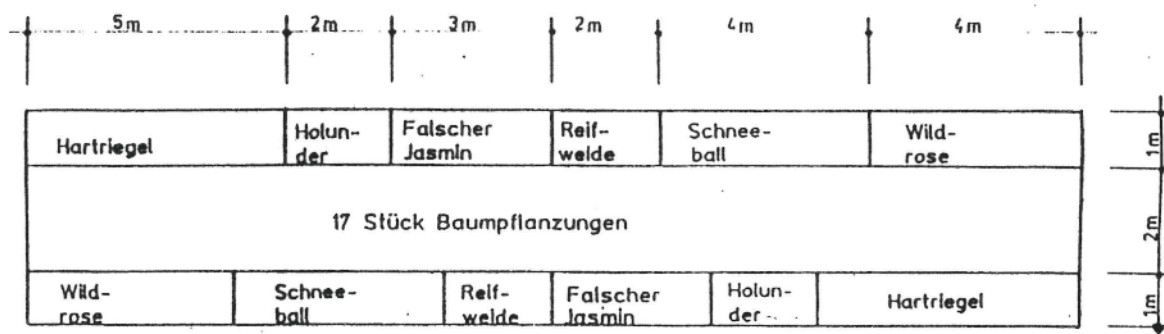
Name deutsch	botanisch	Anteil	Qualität
--------------	-----------	--------	----------

Heckenpflanzung:

Hartriegel	Cornus alba	25 % Str.	100
Holunder	Sambucus nigra	10 % Str.	100
Falscher Jasmin	Philadelphus corona.	15 % Str.	100
Reifweide	Salix daphnoides	10 % Str.	100
Schneeball	Viburnum opulus	20 % Str.	100
Wildrose	Rosa canina	20 % Str.	100
Eberesche	Sorbus saucuparia	6 St	H 12/14
Birke	Betula pendula	5 St	H 12/14
Linde	Tillia cordata	6 St	H 12/14

Es ist 1 Strauchpflanze pro m² vorzusehen.

Pflanzschema :



Der vorhandene Bestand an Bäumen, Hecken und Gehölzen ist zu erhalten und sollte vor Zerstörung bzw. Beeinträchtigung geschützt werden.